

На правах рукописи

Валеев Руслан Ахняфович

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань 2007

Работа выполнена на кафедре гражданского права Института права
Башкирского государственного университета

Научный руководитель: Кандидат юридических наук, доцент
Елена Марковна Тужилова-Орданская

Официальные оппоненты: Доктор юридических наук, профессор
Вадим Аркадьевич Хохлов
Кандидат юридических наук, доцент
Михаил Юрьевич Челышев

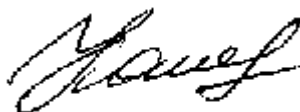
Ведущая организация: Южно-Уральский Государственный Университет

Защита состоится 21 февраля 2007 г. в 12.00 часов на заседании
диссертационного совета № Д.212.081.13 по защите диссертаций на
соискание степени доктора юридических наук при Казанском
государственном университете имени В.И. Ульянова-Ленина по адресу:
420008, г. Казань, ул. Кремлевская, дом 18

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им. Н.И.
Лобачевского Казанского государственного университета

Автореферат разослан «___» января 2007 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент



А.Р. Каюмова

1. Общая характеристика работы

Актуальность темы диссертационного исследования. Актуальность настоящего диссертационного исследования обусловлена необходимостью совершенствования правового регулирования оборота объекта незавершенного строительства.

Недвижимость имеет важнейшее значение для гражданского оборота, обусловленное неизменностью ее сущности в процессе жизнедеятельности общества. К тому же недвижимое имущество обладает повышенной стоимостью, в силу его полезности для населения, редкости, ограниченности и капитальности. Потребительская полезность недвижимости заключается в ее многофункциональном социальном и экономическом использовании для осуществления определенных экономических функций: проживания, выпуска промышленных товаров, оказания услуг, поставки воды и энергии. Полезность недвижимого имущества заключается также и в возможности длительного хозяйственного оборота и сохранения потребительской формы процессе использования. Особенность недвижимости обусловлена ее ограниченностью и выражена в самой ее природе: невозможно существование двух одинаковых зданий (сооружений), поскольку существует различие в их месторасположении. Редкость недвижимости всегда обуславливает его высокую цену. Недвижимое имущество, как правило, не имеет альтернатив взаимозамещения во многих сферах деятельности. Капитальность недвижимости заключается в ее долговечности и обеспечивает надежность инвестиций, так как стоимость объекта со временем и из-за увеличения спроса может только возрастать.

Однако, к сожалению, категория недвижимости была лишь относительно недавно возрождена в российском гражданском праве после нескольких десятилетий забвения. Это выразилось в том, что классическое деление движимых и недвижимых вещей получило свое отражение в статье 130 Гражданского кодекса РФ.

До недавнего времени в юридической литературе не утихали споры об отнесении объекта незавершенного строительства к недвижимому имуществу. Вовлечение указанного объекта в гражданский оборот предопределило необходимость его закрепления в качестве недвижимости. Таким образом, с 1 января 2005 года, законодатель дополнил статью 130 Гражданского кодекса РФ новым объектом недвижимого имущества – *объектом незавершенного строительства*¹. Но, введение в статью положений об этом объекте как недвижимости, так и не разрешило споры о нем, поскольку законодателем, до сих пор не определена его юридическая природа. Отсюда возникают правовые проблемы, связанные с установлением момента возникновения объекта незавершенного строительства как недвижимого имущества, определения права собственности на него и государственной регистрации.

В последнее время возросло количество гражданско-правовых сделок, предметом которых является объект незавершенного строительства. Потребности экономического оборота рассматриваемого объекта привели к возникновению новых проблем, не получивших отражение ни в законодательстве, и не нашедших единого мнения в доктрине гражданского права. Отсутствие единого научного подхода к определению недвижимого имущества, противоречия в действующем законодательстве относительно оборота объектов незавершенного строительства, приводят к выявлению на практике многих нерешенных вопросов.

Данное обстоятельство предопределяет необходимость комплексного исследования категории «объекта незавершенного строительства», что послужит развитию законодательства, регулирующего оборот недвижимости и формированию единого подхода в судебной практике.

Степень научной разработанности проблемы и теоретическая база исследования. Проблемы правового регулирования отношений по поводу

¹ Федеральный закон «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 39.

объекта незавершенного строительства становились предметом внимания многих ученых-цивилистов. К указанным проблемам обращались в своих работах М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Б.М. Гонгало, О.М. Козырь, В.А. Лапач, О.Ю. Скворцов, К.И. Скловский, Е.А. Суханов и другие ученые.

Справедливости ради нужно упомянуть о значительном повышении интереса в современной юридической литературе относительно объекта незавершенного строительства, что отнюдь не исчерпало теоретических и практических проблем связанных с указанным объектом недвижимого имущества, поскольку, единственным фундаментальным исследованием, посвященным непосредственно объекту незавершенного строительства, является диссертация Д.С. Некрестянова «Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства» (СПб, 2005).

Теоретическую базу диссертационного исследования составили труды многих ученых-цивилистов. Среди них особое место занимают работы:

- дореволюционных ученых-цивилистов: А.Г. Гойхбарга, Л.А. Кассо, Д.И. Мейера, М.И. Митилино, К.П. Победоносцева, В.И. Покровского, И.А. Синайского, Г.Ф. Шершеневича;

- ученых-цивилистов советского периода: М.М. Агаркова, А.В. Венедиктова, С.Н. Братуся, И.Л. Брауде, О.С. Иоффе, А.В. Карасса, В.К. Райхера, Б.Б. Черепихина;

- российских ученых-цивилистов: В.А. Алексеева, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгало, Е.Б. Козловой, О.М. Козырь, И.Д. Кузьминой, В.П. Камышанского, В.А. Лапача, О.Г. Ломидзе, А.А. Маковской, Е.Ю. Петрова, Ю.В. Романец, О.Ю. Скворцова, К.И. Скловского, Д.В. Смышляева, С.А. Степанова, Е.А. Суханова, Н.А. Сыродоева, В.А. Тархова, Л.В. Щенниковой и других.

Практическую основу исследования составляет судебная практика разрешения гражданских дел, связанных с объектом

незавершенного строительства и постановления Пленумов Высшего Арбитражного Суда РФ.

Цель исследования заключается в выявлении специфических особенностей такого недвижимого имущества, как объект незавершенного строительства, а также в изучении теоретических и практических проблем, возникающих в связи с установлением права собственности на него и в разработке соответствующих теоретических рекомендаций.

С указанными целями непосредственно связано выполнение следующих **задач исследования**:

- сформулировать теоретически обоснованное определение объекта незавершенного строительства.
- определить специфику правового положения объекта незавершенного строительства.
- исследовать и обобщить основные подходы к понятию недвижимого имущества.
- рассмотреть спорные вопросы, связанные с определением собственника объекта незавершенного строительства.
- проанализировать правовую природу права подрядчика на объект строительства, возводимого по договору строительного подряда, и показать его взаимосвязь с правами заказчика.
- исследовать вещное право застройки, как специфическое основание приобретения права собственности на объект незавершенного строительства.
- выявить пробелы в правовом регулировании и специфику применения законодательства о государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства.
- разработать конкретные предложения по совершенствованию норм законодательства, связанных с объектом незавершенного строительства.

Объект исследования. Объектом диссертационного исследования являются гражданско-правовые отношения, возникающие по поводу объекта незавершенного строительства.

Предмет исследования. Предметом исследования являются нормативные акты, регулирующие правовой режим объекта незавершенного строительства, практика применения данных норм судами общей юрисдикции и арбитражными судами Российской Федерации, а также цивилистическая доктрина по проблеме диссертационной работы.

Методологическая основа исследования. Исследование проводилось с использованием как общих методов научного познания (диалектического, формально-логического, анализа, синтеза, обобщения и др.), так и частнонаучных методов исследования – системного, исторического, сравнительно-правового.

Научная новизна работы состоит в том, что проведено комплексное и всестороннее исследование такого специфического недвижимого имущества, как объект незавершенного строительства. В работе выявлены его характерные черты, отличающиеся от общепринятых в цивилистической литературе. Дано авторское определение объекта незавершенного строительства, отсутствующее в действующем законодательстве. В связи с отнесением объекта незавершенного строительства к недвижимому имуществу, обосновывается новый подход к категории недвижимости. Впервые показаны некоторые тенденции развития законодательства в представленной области и предложены идеи к решению проблем по совершенствованию законодательства о создаваемом недвижимом имуществе, как объекта гражданских прав.

На защиту выносятся следующие положения:

1. Разработано авторское доктринальное определение объекта незавершенного строительства: **объект незавершенного строительства** – это создаваемое или реконструируемое здание (сооружение), на которое

отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

Представленное определение позволяет исключить двойное толкование отнесения объекта незавершенного строительства к завершенному, с использованием юридического факта, который состоит в удостоверении компетентным органом возможности эксплуатации объекта.

2. Обоснована необходимость включения в п. 14 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ положения, предусматривающего возможность реконструкции объекта незавершенного строительства только после его государственной регистрации, так как реконструкция – это изменение уже существующих технико-экономических показателей. Отсутствие регистрации влечет невозможность проведения работ по реконструкции объекта незавершенного строительства. Работы, связанные с реконструкцией незарегистрированного объекта незавершенного строительства должны признаваться лишь изменением проектно-сметной документации.

3. Существует научный подход, согласно которому самовольная постройка является недвижимостью, но на нее не возникает право собственности, кроме как в установленном законом порядке. В соответствии с этим, диссертант приходит к выводу, что такие же требования распространяются и на объект незавершенного строительства. Следовательно, объект незавершенного строительства может возводиться как на законных основаниях, так и в режиме самовольной постройки.

4. Предлагается изменить терминологический ряд, использованный в статье 222 ГК РФ, где в качестве определения самовольной постройки используются термины «жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество», т.е. объекты, в отношении которых завершено строительство. Поскольку, согласно п. 2 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ, на самовольную постройку не выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, юридически удостоверяющее завершенность зданий

(сооружений) и возможность их эксплуатации, представляется возможным изложить п. 1 ст. 222 ГК РФ в следующей редакции: «Самовольной постройкой является объект незавершенного строительства, создаваемый на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создаваемое без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил».

5. Обосновывается вывод о том, что объект незавершенного строительства может быть объектом по договору аренды, при наличии у лица свидетельства о государственной регистрации на данную недвижимость. Однако в силу своей специфики при заключении договора аренды на представленный вид недвижимого имущества стороны не вправе руководствоваться параграфом 4 гл. 34 ГК РФ «Аренда зданий и сооружений», а должны применять общие положения об аренде.

6. Анализ видов недвижимого имущества, позволяет сделать вывод о необходимости систематизации всех объектов, относящихся к зданиям и сооружениям. Предлагается в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дать подробный перечень объектов, относящихся к зданиям и сооружениям, что будет способствовать стабильности их оборота, и исключит на практике неточности в толковании норм о недвижимости.

7. Моментом возникновения объекта незавершенного строительства как недвижимого имущества является появление неразрывной связи объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба, что является признаками недвижимости, установленными ст. 130 ГК РФ. Анализируя специфику объекта незавершенного строительства, необходимо при решении вопроса об отнесении данного объекта к недвижимому имуществу, учитывать и будущее назначение его в соответствии с проектно-сметной документацией. Представленное положение необходимо для того, чтобы выяснить цель возведения объекта незавершенного строительства,

например: был построен фундамент для здания (сооружения), или для временной постройки. При этом, в каждом конкретном случае это должно подтверждаться специалистами из государственных органов технической инвентаризации.

8. По мнению диссертанта необходимо ввести в гражданское законодательство вещное право застройки, которое существовало до 1949 г. По действующему законодательству, как у граждан, так и юридических лиц при строительстве есть только два варианта приобретения права на земельный участок для возведения недвижимости – это приобрести его в собственность, либо в аренду. Как правило, из-за высокой стоимости земельных участков наиболее выгодным вариантом является оформление его в аренду. Между тем, аренда является обязательственным отношением, которое может прекратиться в одностороннем порядке что, возможно, приведет к утрате собственником здания (сооружения), по основаниям, предусмотренным ст. 272 ГК РФ.

9. Обосновано предложение изменить п. 1 ст. 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», изложив его в следующей редакции: «Право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», а также предлагается исключить из п. 3 и 4, предоставление в регистрирующий орган таких документов, как проектно-сметная документация и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования. Теоретические положения, предложенные в настоящем исследовании, имеют целью способствовать совершенствованию правового регулирования гражданского оборота объектов незавершенного строительства, развитию российского права в области недвижимости, а также могут быть использованы при дальнейшем исследовании проблем, касающихся правового положения объекта незавершенного строительства.

Практическая значимость диссертации состоит в возможности для органов, осуществляющих законотворческую или иную нормативно-правовую деятельность в сфере недвижимости, использовать полученные автором результаты в правотворческой деятельности. Выводы по результатам обобщения судебной практики могут оказать помощь правоприменительным органам при разрешении споров, предметом которых является объект незавершенного строительства. Материал диссертационного исследования может быть использован и в учебном процессе при изучении курса «Гражданское право» и «Предпринимательское право», при подготовке специалистов в области недвижимости, а также для издания учебной литературы и комментариев к действующему законодательству.

Апробация результатов диссертационного исследования.

Диссертация выполнена и обсуждена на кафедре гражданского права Института права Башкирского государственного университета. Основные положения диссертационного исследования получили выражение в опубликованных по теме научных статьях и тезисах международных научно-практических конференциях.

Основные выводы по результатам исследования нашли свое отражение в опубликованных автором статьях и раскрыты в выступлениях на Международной научно-практической конференции, посвященной памяти доктора юридических наук Орданского Марка Семеновича: «Современные проблемы публично-правового регулирования и частного правового регулирования: теория и практика». (Башкирский государственный университет, Уфа, 31 марта-1 апреля 2005 г.), VII Международной научно-практической конференции (Южно-Уральский государственный университет, Челябинск, 7-8 апреля 2005 г.), Международной научно-практической конференции «Обязательственное право: актуальные вопросы теории и практики» (Академия права и управления ФСИН России, Рязань, 29-30 сентября 2005 г.), Первых Всероссийских Державинских чтениях (Российская правовая академия Министерства юстиции РФ, Москва, 12

октября 2005 г.), Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы теории и истории государства и права на современном этапе» (Башкирский государственный университет, Уфа, 17 апреля 2006 г.), Международной VI научной конференции молодых ученых (Самарский государственный университет, Самара, 28-29 апреля 2006 г.).

Структура работы обусловлена целями и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, объединяющих шесть параграфов, заключения и библиографического списка.

2. Основное содержание работы

Во **введении** обосновывается актуальность темы, определяются объект, предмет, цели и задачи диссертационного исследования, устанавливается степень научной разработанности проблемы, приводятся теоретическая, методологическая и практическая основы работы, раскрывается ее практическая и теоретическая значимость, показывается научная новизна, формулируются основные положения, выносимые на защиту, и приводятся данные об апробации исследования.

Первая глава «Объект незавершенного строительства как объект гражданских прав» состоит из трех параграфов и посвящена определению объекта незавершенного строительства как объекта гражданских прав, установлению его признаков и места в системе объектов недвижимого имущества, а также выявлению особенностей момента возникновения объекта незавершенного строительства, как недвижимости.

В первом параграфе первой главы «Понятие объекта незавершенного строительства» определяется понятие объекта незавершенного строительства, производится отграничение от смежных понятий (зданий, сооружений) путем выявления его специфических признаков. Также формулируется терминологический ряд, используемый в

отношении самовольной постройки, и исследуется соотношение объекта незавершенного строительства и самовольной постройки.

В диссертационном исследовании автор отмечает, что в настоящее время в гражданском праве существует большое количество терминов определяющих объект незавершенного строительства, которые часто противоречат друг другу и не позволяют дать его четкую формулировку. Анализируется встречающиеся в литературе взгляды исследователей (А.М. Эрделевский, А.Г. Щербинин), обращающихся к данному вопросу, в результате чего диссертант приходит к выводу, что несовершенство и противоречивость законодательной базы вызывает необходимость в выделении четких признаков присущих объекту незавершенного строительства и формулированию его определения. Попытки дать определение объекту незавершенного строительства делались законодателем в нормативных актах, касающихся налоговой и бухгалтерской деятельности, при этом в основу определения положен признак затрат, т.е. главной отличительной чертой указанного объекта становятся вложенные материальные ценности. Если учитывать, что затраты на строительство возникают уже с момента перевозки материалов на строительную площадку то не вызывает никакого сомнения, что признавать такие затраты объектом незавершенного строительства недопустимо. Это позволяет прийти к выводу, что указанный признак не может применяться к объекту незавершенного строительства.

Исследовано соотношение понятий объекта строительства и объекта незавершенного строительства. На основе анализа норм Градостроительного кодекса РФ установлено, что понятие «объект строительства» шире, чем «объекта незавершенного строительства». Отмечено, что, несмотря на отсутствие единого определения объекта незавершенного строительства, унификация существующих позиций позволяет сделать вывод о том, что в отношении него возможно проведение работ по реконструкции. При этом следует отметить, что под реконструкцией следует понимать изменение

параметров объекта строительства, его частей и качества инженерно-технического обеспечения. Учитывая тот факт, что реконструкция представляет собой изменение архитектурного градостроительного решения существующего объекта и его инженерного обеспечения, диссертант приходит к выводу, что реконструкция объекта незавершенного строительства невозможна до его государственной регистрации. Это связано с тем, что на основании ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для государственной регистрации любого объекта недвижимости необходимо представление плана объекта недвижимости, т.е. в качестве приложения предоставляются документы органов технического учета, описывающие технические данные определенного объекта. Таким образом, изменение этих данных после государственной регистрации признается реконструкцией, а проведение работ до нее признаются изменением в проектно-сметную документацию.

Установлено, что в научной литературе встречаются две противоположные точки зрения, определяющие самовольную постройку как движимое (О.М. Козырь, Е. А. Суханов), так и недвижимое имущество (И.Д. Кузьмина, В.И. Луконина, Л.В. Щенникова). Анализируя указанные позиции, диссертант приходит к выводу, что самовольная постройка существует как недвижимость, но на нее не возникает право собственности. Исходя из вышеизложенного, представляется рациональным соотнести понятие самовольной постройки с объектом незавершенного строительства. В качестве общего признака данных объектов выступает отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом отличием самовольной постройки является невозможность получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в связи с нарушением требования ст. 55 Градостроительного кодекса РФ. Таким образом, обоснован вывод о том, что объект незавершенного строительства может возводиться как на законных основаниях, так и в режиме самовольной постройки. Представляется

некорректным терминологический ряд, используемый в ст. 222 Гражданского кодекса РФ, где в качестве определения самовольной постройки используются термины «жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество», т.е. исходя из буквального толкования норм закона, это объекты, в отношении которых завершено строительство. Такого рода формулировка не позволяет определить самовольную постройку. Поэтому представляется рациональным внести соответствующие изменения в п. 1 ст. 222 ГК РФ и признать, что самовольная постройка является объектом незавершенного строительства.

Установлено, что для признания объекта незавершенного строительства недвижимым имуществом, необходимо наличие трех признаков:

1. Объект незавершенного строительства должен отвечать двум признакам статьи 130 ГК РФ: 1) объект прочно связанный с землей; 2) его перемещение невозможно без несоразмерного ущерба его назначению.

2. Объектом незавершенного строительства является здание (сооружение) на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

3. Объект незавершенного строительства – это создаваемое или реконструируемое здание (сооружение).

На основании данных признаков в диссертации предложено следующее определение объекта незавершенного строительства:

Объект незавершенного строительства – это создаваемое или реконструируемое здание (сооружение), на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

Во втором параграфе первой главы «Характеристика объекта незавершенного строительства как недвижимого имущества» исследуются различные точки зрения ученых-цивилистов, определяющих

правовую природу объектов незавершенного строительства, и анализируются особенности правового регулирования их гражданского оборота.

Установлено, что до момента включения объекта незавершенного строительства в ст. 130 ГК РФ в научной литературе существовало два подхода к пониманию его правовой природы. Одна группа ученых (Е.А. Суханов, О.М. Козырь) полагает, что объект незавершенного строительства является движимым имуществом поскольку, до государственной регистрации вновь создаваемое имущество не может считаться недвижимым. Вторая группа цивилистов (В.В. Витрянский, Ю.В. Романец), опровергая указанную выше позицию, видят в объекте незавершенного строительства особый объект недвижимости со специальным правовым режимом, связывая это с тем, что различные нормативные акты регулировали оборот указанного объекта наряду с другими объектами недвижимого имущества.

Внесение изменений в ст. 130 ГК РФ не разрешили многочисленные споры относительно правовой природы объекта незавершенного строительства, они лишь сменили свое направление. Позиции ученых снова разделились на две группы. В рамках изучения поставленной проблемы было установлено, что сторонники одного подхода полагают, что объект незавершенного строительства всегда является объектом недвижимого имущества по своей природе. Защитники другого подхода полагают, что объект незавершенного строительства будет являться недвижимостью, только если в отношении него будет прекращен договор строительного подряда. Причиной этой позиции послужил пункт 16 Постановления Пленума ВАС РФ № 8 от 25.02.1998 г., в котором указывается, что «по смыслу статьи 130 ГК РФ и статьи 25 Закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не завершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда, относятся к недвижимому имуществу».

На основе анализа актов гражданского законодательства, автором был сделан вывод о том, что объект незавершенного строительства представляет собой недвижимое имущество независимо от обязательственных отношений связанных с ним. Специфика его правовой природы заключается не в наличии договорных связей по определению его правовой судьбы, а в силу присущих ему признаков.

Отмечен факт расхождения ряда норм гражданского и земельного законодательств. В частности ЗК РФ не упоминает об объекте незавершенного строительства в качестве недвижимого имущества, что породило некоторые споры в научной литературе относительно применимости к указанному объекту нормы ст. 35 ЗК РФ. Диссертант приходит к выводу, что объект незавершенного строительства, как и любой объект недвижимости, является самостоятельным предметом сделок. Таким образом, правила, касающиеся обязательственных отношений, предусмотренные специальным законодательством, распространяются на объект незавершенного строительства.

Гражданский оборот объектов незавершенного строительства предусматривает возможности его аренды. Все позиции по поставленной проблеме можно разделить на три группы. Первая группа ученых и практиков полагают, что объект незавершенного строительства не может быть предметом договора аренды, поскольку особенность арендных отношений заключается в возможности арендатора извлекать из его предмета полезные свойства или получать плоды и доходы. Однако, до момента, пока объект незавершенного строительства не будет введен в эксплуатацию, использование его в соответствии с прямым назначением (в качестве здания, сооружения) невозможно. Тем не менее, в силу свободы гражданского оборота собственник объекта незавершенного строительства может самостоятельно определить судьбу возводимого объекта, а арендатор, в свою очередь, может быть заинтересован в использовании именно этого объекта. Таким образом, диссертант приходит к выводу о возможности

существования арендных отношений относительно объекта незавершенного строительства, но по общим правилам договора аренды, а не специальным, предусматривающим аренду зданий, сооружений и при наличии у арендодателя свидетельства о государственной регистрации на данный объект недвижимого имущества, позволяющий идентифицировать объект при его передачи.

В третьем параграфе первой главы «Момент включения объекта незавершенного строительства в гражданский оборот» рассматриваются признаки недвижимого имущества применительно к различным конструкциям, а также определяется момент возникновения объекта незавершенного строительства как недвижимости.

Диссертантом отмечается, что в доктрине сформировалось два подхода к определению объекта недвижимого имущества. Согласно первому подходу определяется, так называемая «фактическая недвижимость», к которой относятся все объекты, отвечающие признакам, указанным в ст. 130 ГК РФ (Б.М. Гонгало, О.Ю. Скворцов). Другая группа ученых придерживается понятия «юридическая недвижимость» полагая, что к таковой должны относиться такие объекты, которые прошли процедуру государственной регистрации (Е.А. Суханов, О.М. Козырь). Диссертантом дана положительная оценка первой позиции и сделан вывод о том, что недвижимое имущество в силу обладания признаками, указанными в ст. 130 ГК РФ, существует в объективной реальности независимо от наличия или отсутствия государственной регистрации на него.

Исследуя основные признаки недвижимости – прочную связь с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба, автор приходит к выводу, что в ряде случаев их недостаточно для установления того факта, является ли объект недвижимым имуществом. Причиной этого является уязвимость признаков, указанных в статье 130 Гражданского кодекса РФ. Затрагивается вопрос об отнесении к недвижимости не капитальных, временных объектов, сборно-разборочных модулей,

стационарных холодильных камер, дорог и иных проблемных объектов. Анализ действующих нормативных актов и судебной практики позволяет выявить неоправданность отнесения ряда объектов к недвижимому имуществу, приводя к тому, что в качестве недвижимости признаются объекты фактически к ней не относящиеся. Таким образом, отнесение объектов к недвижимому имуществу только на основании их соответствия признакам ст. 130 ГК РФ представляется недостаточно эффективным.

Сформулирована и обоснована мысль о том, что необходимо дать четкий перечень в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» объектов, относящихся к зданиям и сооружениям, что будет способствовать стабильности их оборота и исключит на практике неточности в толковании норм о недвижимости.

Проанализировано три точки зрения относительно определения момента возникновения объекта незавершенного строительства: с возведения фундамента (И.Н. Плотникова), с момента начала земляных работ (В.А. Алексеев), установления процентного барьера степени готовности объекта (А. Борисенко). Диссертантом критикуются вышеуказанные точки зрения, поскольку они не позволяют с точностью отнести объект незавершенного строительства к недвижимости. Так, например, фундамент может быть возведен и для временной постройки; такой признак, как земляные работы говорит об отсутствии вещи; установление процентного барьера и степени готовности может лишить право признать возводимый объект недвижимостью при его соответствии признакам указанных в ст. 130 ГК РФ.

Предложено признать моментом возникновения объекта незавершенного строительства появление у объекта неразрывной связи с землей и невозможности перемещения объекта без несоразмерного ущерба, что соответствует признакам ст. 130 ГК РФ. Предлагается с учетом специфики объекта незавершенного строительства ввести дополнительный признак – цель возведения объекта, т.е. необходимо учитывать его будущее назначение,

указываемое в проектно-сметной документации. При этом данный признак должен содержаться в актах органов технической инвентаризации.

Вторая глава диссертационного исследования «Возникновение права собственности на объект незавершенного строительства» состоит из трех параграфов, в которых анализируется проблема установления права собственности на объект незавершенного строительства, рассматривается конструкция «права застройки», как основание возникновения права собственности, исследуются некоторые актуальные аспекты его государственной регистрации на современном этапе.

В первом параграфе второй главы «Проблема установления собственника на объект незавершенного строительства» определяется круг актуальных вопросов, связанных с установлением права собственности на объект незавершенного строительства, анализируется специфика момента возникновения права собственности на него.

Установлено, что в настоящее время возведение объекта незавершенного строительства возможно на основании ряда гражданско-правовых договоров: простого товарищества, долевого участия граждан в строительстве и договора строительного подряда. До перехода к рыночной экономике строительство новых объектов строилось на плановом методе, и вопрос определения собственника решался довольно однозначно: им признавался обладатель планового акта-титула на возведение объекта.

Применительно к современной правовой системе указанная позиция не является актуальной. Указывается, что наиболее спорным представляется вопрос об определении собственника на объект незавершенного строительства в рамках действующего договора строительного подряда.

Проанализировано три основных подхода к определению собственника объекта незавершенного строительства в рамках подрядных обязательств. Согласно первому подходу, право собственности на объект незавершенного строительства будет принадлежать подрядчику (М.И. Брагинский, В.А. Рыбаков, В.А. Тархов). Ученые, придерживающиеся другой точки зрения,

предлагают считать собственником заказчика (Э. Гаврилов, Ю.Ю. Захаров). Третья группа ученых рассматривает спорные правоотношения с позиции долевой собственности (Г.С. Мостов). Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе предлагает признать право собственности на объект незавершенного строительства за собственником земельного участка или обладателем иного права на него. Учитывая тот факт, что обязанность предоставления земельного участка возникает у заказчика, следует за ним и признать право собственности на объект незавершенного строительства, тем самым у подрядчика возникает лишь право фактического владения объектом.

Рассмотрен вопрос об установлении юридической связи объекта незавершенного строительства с земельным участком, на котором он возводится. Анализ существующих научных теорий и действующей судебной практики позволяет сделать вывод о том, что указанную конструкцию необходимо рассматривать исходя из деления вещей на главную вещь и принадлежность. При этом предлагается в качестве главной вещи признать земельный участок, а ее принадлежностью недвижимость, возведенную на нем.

Во втором параграфе второй главы «Право застройки как основание возникновения права собственности на объект незавершенного строительства» рассматривается конструкция права застройки, как эффективная модель установления права собственности на объект незавершенного строительства.

Осуществлен анализ различных правовых конструкций возникновения права собственности на объект незавершенного строительства, применяемых российским законодательством. В дореволюционном законодательстве право на недвижимость рассматривалось по аналогии суперфиция, существовавшего в римском праве, т.е. вещного права, возникающего в результате возведения недвижимого имущества на чужом земельном участке.

В советский период, в связи с запретом на совершение сделок с земельными участками, появилось горизонтальное деление недвижимости, при котором права собственников земельного участка и расположенной на нем недвижимости не совпадали. Выявлено, что действующий Земельный кодекс РФ, согласно которому главной вещью признается земельный участок, а его принадлежностью – недвижимое имущество, возведенное на нем, указывает на необходимость возникновения нового права, на основании которого будет определяться собственник объекта незавершенного строительства.

Проведен анализ положений Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, где предлагается ввести в действующее законодательство право ограниченного пользования земельным участком. Определено, что указанное право не регулирует отношения права собственности во время возведения объекта. Современное законодательство и судебная практика указывает на два пути предоставления земельных участков под строительство – право собственности и аренда. При этом аренда в научной литературе рассматривается с позиции вещного и обязательственного права. Установлено, что аренда не рассматривается действующим законодательством как вещное право, несмотря на ряд схожих признаков: наличия права следования, абсолютного характера защиты. Автором указывается, что под правом аренды следует понимать обязательственные правоотношения и обращается внимание на тот факт, что арендные обязательства носят срочный характер. Анализ норм ст. 272 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что при окончании действия договора аренды и недостижения соглашения между собственниками земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, суд может обязать произвести снос указанного объекта. Таким образом, существует объективная необходимость определения иного права для возникновения права собственности на объект незавершенного строительства.

Установлено, что наиболее эффективной конструкцией для возникновения права собственности на объект незавершенного строительства, является вещное право застройки, которое существовало в дореволюционном и советском законодательстве до 1949 года. При этом под право застройки предложено понимать срочное наследственное отчуждаемое обременяемое владение чужой землей для возведения недвижимости за материальное вознаграждение.

В третьем параграфе второй главы «Государственная регистрация права на объект незавершенного строительства» рассмотрен вопрос государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства, уделяется особое внимание значению документов, необходимых для такой регистрации.

Диссертантом подвергается критике положения ст. 219 ГК РФ, согласно которой право собственности на возводимый объект недвижимости возникает только с момента его государственной регистрации. Неоспорим тот факт, что признаки недвижимости у объекта незавершенного строительства возникают в процессе его возведения, а не с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация должна отражать объективно существующий факт, а не создавать новый. Таким образом, предлагается установить за государственной регистрацией правоподтверждающую, а не правообразующую функцию.

Автором обозначена необоснованность требований, предъявляемых для государственной регистрации права на объект незавершенного строительства. Проведен анализ действующих норм Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которым для регистрации уже на возведенный строительством объект, требуется предоставление документом подтверждающих факт его возведения. Обоснована позиция, согласно которой документом, подтверждающим факт возведения объекта, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Отмечен тот факт, что исходя из смысла ст. 25 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для регистрации права собственности на объект незавершенного строительства, необходимо предоставление следующих документов: документ о правах на земельный участок (документ, подтверждающий право собственности на земельный участок (п. 2 ст. 25 ФЗ), либо документ, подтверждающий право пользования данным земельным участком (п. 4 ст. 25 ФЗ)); разрешение на строительство; проектно-сметная документация; документы, содержащие описание объекта незавершенного строительства.

Автором дана отрицательная оценка требований законодателя о предоставлении для государственной регистрации объекта незавершенного строительства проектно-сметной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства, так как регистратор не обладает специальными знаниями, позволяющими ему должным образом проанализировать проектные чертежи, схемы, а также в его задачу не входит правовая экспертиза сходства построенного объекта с представленной документацией. Более того, зачастую весь пакет проектно-сметной документации составляет более тысячи листов, что лишь необоснованно увеличивает регистрационное дело. Нерациональность предоставления документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства, заключается в том, что к документам на государственную регистрацию уже прилагается план указанного объекта. На основании изложенного, диссертант вносит предложение об исключении из указанного перечня требований о предоставлении проектно-сметной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

В заключении диссертационного исследования подводятся его итоги, содержатся выводы по существу работы и предложения по совершенствованию действующего законодательства.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

Публикации в ведущих рецензируемых журналах, перечень которых утвержден ВАК:

1. Валеев Р.А. Объект незавершенного строительства и распоряжение им / Е.М. Тужилова-Орданская, Р.А. Валеев // Закон. 2005. № 11. – С. 14-18. (0,4 п.л).

Публикации в иных изданиях:

1. Валеев Р.А. Понятие объекта незавершенного строительства / Р.А. Валеев // Сборник материалов международной научно-практической конференции «Современные проблемы публично-правового и частно-правового регулирования: теория и практика», посвященной памяти доктора юридических наук, профессора Орданского Марка Семеновича. Часть 2. – Уфа: РИО БашГУ, 2005. – С. 59-63. (0,2 п.л.).
2. Валеев Р.А. К вопросу определения момента возникновения недвижимого имущества / Р.А. Валеев // Сборник материалов VII международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы права России и стран СНГ - 2005». Часть 3. – Челябинск: Издательство ЮУрГУ, 2005. – С. 218-219. (0,1 п.л.).
3. Валеев Р.А. Соотношение понятий «самовольная постройка» и «объект незавершенного строительства» / Р.А. Валеев // Сборник материалов Международной VI научной конференции молодых ученых «Актуальные проблемы частноправового регулирования». – Самара: Издательство «Универс-групп», 2006. – С. 121-122. (0,2 п.л.).
4. Валеев Р.А. Реконструкция объекта незавершенного строительства в свете нового Градостроительного кодекса РФ / Р.А. Валеев // Юрист. 2006. № 8. – С. 44. (0,1 п.л.).

5. Валеев Р.А. Вещное право застройки: история или необходимость / Р.А. Валеев // Сборник «Актуальные проблемы теории и истории государства и права на современном этапе». Часть 2. – Уфа: РИО БашГУ, 2006. – С. 110-116 (0,4 п.л.).